



छत्तीसगढ़ भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण (रेरा), रायपुर

प्रकरण क्रमांक—M-PRO-2018-00202

— समक्ष —

श्री विवेक ढाँड, अध्यक्ष
श्री राजीव कुमार टम्टा, सदस्य

श्री सौरभ अग्रवाल, पिता—श्री अनिल अग्रवाल,
पता—गोविन्द कुंज, रामनाथ भीमसेन मार्ग,
समता कॉलोनी, रायपुर (छ.ग.)

.....

आवेदक

विरुद्ध

अरावली इन्फ्रा प्राजेक्ट प्रा.लि.

द्वारा—श्री विवेक शाह,

पता—बी-106, व्ही.आई.पी. एस्टेट, रायपुर (छ.ग.)

.....

अनावेदक

(प्रोजेक्ट—“कोरम कॉमर्शियल यूनिट” तेलीबांधा, रायपुर)

आदेश

(दिनांक—22/06/2019)

आवेदक श्री सौरभ अग्रवाल, पिता—श्री अनिल अग्रवाल, पता—गोविन्द कुंज, समता कॉलोनी, जिला—रायपुर (छ.ग.) द्वारा छत्तीसगढ़ भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 की धारा 31 के अंतर्गत निर्धारित प्ररूप-ड (FORM-M) में अनावेदक के विरुद्ध शिकायत प्रस्तुत की गई है। आवेदक का मुख्यतः कथन है कि उसके द्वारा अनावेदक के प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में 1875 वर्गफीट का एक कॉमर्शियल यूनिट “बी-7” रूपये 1,12,00,000/- में क्रय किया गया था। अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के संबंध में ब्रोशर में वर्णित समस्त निर्माण कार्यों को अब तक पूर्ण नहीं किया गया है और न ही प्रश्नाधीन यूनिट का आधिपत्य अब तक उसे सौंपा गया है। आवेदक ने, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के शेष समस्त निर्माण कार्यों को पूर्ण करने तथा इसका विधिवत् आधिपत्य उसे सौंपने हेतु, अनावेदक को आदेशित करने का अनुरोध किया है।

2. प्रस्तुत आवेदन पर प्रकरण पंजीबद्ध कर अनावेदक को उक्त शिकायत के संबंध में प्राधिकरण के समक्ष जवाब प्रस्तुत करने एवं अपना पक्ष रखने हेतु उपस्थित होने बाबत रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित कर सूचित किया गया। उन्हें ई-मेल के द्वारा भी नोटिस एवं दस्तावेज प्रेषित किये गये।
3. अनावेदक के द्वारा अपने विधिक प्रतिनिधि के माध्यम से उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत करते हुए आवेदक की शिकायत का खंडन किया गया। अनावेदक का कथन है कि आवेदक की सन्तुष्टि उपरान्त ही दिनांक 16.01.2015 को प्रश्नाधीन यूनिट की

बैनामा रजिस्ट्री करते हुए आवेदक को इसका आधिपत्य सौंप दिया गया था। उस समय आवेदक द्वारा रूपये 14,08,796/- का भुगतान उसे नहीं किया गया था। इसके लिए दोनों पक्षों ने संयुक्त रूप से एक घोषणा-पत्र हस्ताक्षरित किया था, जिसमें आवेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पूर्ण होने पर उक्त बकाया राशि का भुगतान करने की लिखित सहमति दी थी। अनावेदक ने उक्त शिकायत निराधार होने के कारण इसे निरस्त करते हुए, आवेदक से बकाया राशि का ब्याज सहित भुगतान दिलाने का अनुरोध किया है। अपने पक्ष के समर्थन में अनावेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के फोटोग्राफ्स व इस संबंध में इंजीनियर और आर्किटेक्ट की रिपोर्ट भी सुनवाई के दौरान प्रस्तुत की गई।

4. सुनवाई के दौरान आवेदक द्वारा प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के अधूरे/शेष कार्यों की सूची प्रस्तुत करते हुए, ब्रोशर के अनुरूप सुविधाएँ अनावेदक द्वारा उपलब्ध न कराए जाने का कथन किया गया। साथ ही प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट एवं उसके द्वारा क्रय किए गए यूनिट की वर्तमान व वास्तविक वस्तुस्थिति जानने हेतु, स्वतंत्र आर्किटेक्ट नियुक्त करने की माँग भी प्राधिकरण से की। प्राधिकरण द्वारा आवेदक की उक्त माँग स्वीकार कर, स्वतंत्र आर्किटेक्ट की नियुक्ति करते हुए प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की स्थल निरीक्षण रिपोर्ट मंगाई गई।
5. प्रकरण में उभय पक्षों द्वारा अपने-अपने पक्ष के समर्थन में दस्तावेज और सुसंगत तर्क प्रस्तुत किये गये। आवेदक के आवेदन, अनावेदक के जवाब, उभय पक्षों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के परिशीलन तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर मनन करने उपरांत प्रकरण में निम्न विचारणीय बिन्दु उत्पन्न होते हैं—
 1. क्या अनावेदक द्वारा, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट व इसके प्रश्नाधीन यूनिट में, ब्रोशर के अनुरूप समस्त निर्माण कार्य पूर्ण किया जा चुका है ?
 2. क्या अनावेदक, आवेदक से उसके द्वारा भुगतान की जाने वाली बकाया राशि रूपये 14,08,796/- पर ब्याज प्राप्त करने का हकदार है ?
6. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-1 के संबंध में आवेदक का कथन है कि अनावेदक द्वारा न तो प्रश्नाधीन यूनिट "बी-7" में निर्माण कार्यों को पूर्ण किया गया है और न ही प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाएँ उपलब्ध कराई गई है। आवेदक के उक्त कथन के संबंध में प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट की वर्तमान वस्तुस्थिति जानने हेतु प्राधिकरण द्वारा स्वतंत्र आर्किटेक्ट की "स्थल निरीक्षण रिपोर्ट" प्राप्त की गई। जिसमें आर्किटेक्ट ने उल्लेखित किया है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में स्ट्रक्चरल सिविल कार्य पूर्ण है, पर फिनिशिंग व मूलभूत सुविधाओं संबंधी कार्य शेष हैं। इसी तरह उक्त रिपोर्ट में आवेदक के प्रश्नाधीन यूनिट में बिजली और पानी की सुविधा न होने और इसकी भी फिनिशिंग पूर्ण न होने का उल्लेख है। सुनवाई के दौरान स्वयं अनावेदक ने भी प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में फिनिशिंग व मूलभूत सुविधाओं संबंधी कार्यों के शेष होने तथा कुछ स्थलों पर मरम्मत कार्य किए जाने की आवश्यकता होना स्वीकार किया। इसके साथ ही अनावेदक ने उक्त शेष कार्यों को यथाशीघ्र पूर्ण करने हेतु भी सहमति प्रदान की। अनावेदक की

उक्त स्वीकारोक्ति व सहमति के पश्चात् प्राधिकरण द्वारा दिनांक 02.02.2019 को सुनवाई के दौरान, उसे प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के शेष समस्त कार्यों को आगामी 45 दिवस के भीतर पूर्ण करने हेतु निर्देशित किया गया। जिसके परिप्रेक्ष्य में अनावेदक द्वारा दिनांक 01.04.2019 को सुनवाई के दौरान प्राधिकरण के समक्ष प्रगति रिपोर्ट भी प्रस्तुत की गई। उपरोक्त विवेचना से यह स्पष्ट प्रमाणित है कि अनावेदक द्वारा, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट एवं उसके प्रश्नाधीन यूनिट में समस्त निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किए गए हैं।

7. विचारणीय बिन्दु क्रमांक-2 के संबंध में यह स्वीकृत तथ्य है कि आवेदक द्वारा, अनावेदक को रूपये 14,08,796/- का भुगतान किया जाना अब भी शेष है। इस संबंध में उभय पक्षों के मध्य संयुक्त रूप से घोषणा-पत्र भी हस्ताक्षरित किया गया है, जिसमें आवेदक ने, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में समस्त कार्य पूर्ण होने पर उक्त बकाया राशि का भुगतान अनावेदक को करने हेतु अपनी सहमति प्रदान की है। प्राधिकरण के समक्ष सुनवाई के दौरान दिनांक 01.04.2019 को भी आवेदक ने प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के शेष कार्य पूर्ण किए जाने पर उक्त बकाया राशि का भुगतान अनावेदक को करने में पुनः अपनी सहमति दी है। चूँकि उभय पक्षों के मध्य हस्ताक्षरित घोषणा-पत्र के अनुसार आवेदक द्वारा, उक्त बकाया राशि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट के पूर्ण होने पर अनावेदक को की जानी थी और ऊपर की गई विवेचना से यह प्रमाणित है कि प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में अब भी कार्य पूर्ण किए जाने शेष हैं। ऐसी स्थिति में अनावेदक, आवेदक से उक्त बकाया राशि पर ब्याज प्राप्त करने का हकदार नहीं है। अपितु वह प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में शेष समस्त कार्यों को पूर्ण करने के उपरांत, केवल बकाया राशि रूपये 14,08,796/- आवेदक से प्राप्त करने का हकदार है।
8. उपरोक्त विवेचना के आधार पर प्राधिकरण द्वारा निम्नानुसार आदेश पारित किया जाता है :-
 1. अनावेदक, प्रश्नाधीन प्रोजेक्ट में शेष समस्त कार्यों और ब्रोशर में वर्णित समस्त सुविधाओं को 2 माह के भीतर पूर्ण करना सुनिश्चित करे।
 2. अनावेदक, प्रश्नाधीन यूनिट "बी-7" में शेष समस्त कार्यों को पूर्ण करते हुए 2 माह के भीतर आवेदक को इसका विधिवत् आधिपत्य सौंपना सुनिश्चित करे।
 3. अनावेदक द्वारा शेष समस्त कार्यों के पूर्ण करते ही, आवेदक शेष राशि रूपये 14,08,796/- का भुगतान तत्काल अनावेदक को करते हुए, प्रश्नाधीन यूनिट का आधिपत्य प्राप्त करना सुनिश्चित करे।

सही /-
(राजीव कुमार टम्टा)
सदस्य

सही /-
(विवेक ढाँड)
अध्यक्ष